

ZONE UA

La zone UA est divisée en deux secteurs UAa et UAb.

La zone UA comprend l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4, présentée le dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques du règlement. Les occupations et utilisations du sol de ce secteur devront respecter, à la fois, les règles du PLU et les orientations contenues dans cette OAP.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA I.1 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées

Sont autorisées les destinations et les sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement <p>Ces sous-destinations sont autorisées dans toute la zone UA à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des RDC des linéaires commerciaux suivant les dispositions de l'article L151-16. - Des RDC des nouveaux bâtiments dans le périmètre de l'OAP 4
Commerce et activité de services	<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> • Bureau • Cuisine dédiée à la vente en ligne

UA I.2 - Affectation des sols et destination des constructions autorisées sous conditions

L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à déclaration à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone
 - que leur implantation et exploitation soient compatibles avec la présence d'habitat et la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou le caractère du voisinage.
- Les annexes à la construction principale (hors piscine enterrée) à condition que leur emprise au sol totale additionnée n'excède pas 40 m²
- Les piscines à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m² ; cette règle s'applique également aux piscines enterrées.
- Les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation, sont admis dans la mesure où :
 - ils sont nécessaires à des travaux de constructions ou d'aménagements compatibles avec la vocation du secteur considéré,
 - ils sont liés à des aménagements ou à une construction autorisée et établie dans le secteur considéré.

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L151-19 et l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont uniquement autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée
- Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée
- L'aménagement des accès aux constructions
- Les annexes à la construction principale
- Les piscines de plein air

Mixité fonctionnelle et sociale

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage de commerces ou de bureaux pour les transformer en habitation, identifiés aux documents graphiques du règlement est interdit.

Toutefois, le changement de destination de commerce ou de bureau pourra être autorisé pour :

- La réalisation d'un équipement collectif communal ou intercommunal
- La création ou extension d'activités commerciales

Néanmoins, sur une partie de la zone, le commerce doit être protégé empêchant donc la transformation de destination. Cette protection sera matérialisée par un « linéaire commercial » sur le plan de zonage.

Concernant la mixité sociale, aucune condition n'est exigée pour la création de logements sociaux dans cette zone.

Dans le périmètre de l'OAP 4

Le changement de destination de logement en équipement sera autorisé concernant la transformation du château en hôtel de ville.

UA I.3 - Affectation des sols et destination des constructions interdites

Sont interdites les affectations des sols et les constructions suivantes :

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article I.1 et non autorisées sous conditions à l'article I.2.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ou gravières
- Les châteaux d'eau
- La création de dépôt de véhicules et de garages collectifs de caravanes
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à enregistrement
- L'implantation, le stationnement, l'installation de caravane(s) à usage de résidence principale
- Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles affectés à des activités commerciales et artisanales

II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA II.1 - Qualité du cadre de vie

II.1.1 - Espaces verts

Dans toute la zone UA

Les arbres existants en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige, seront maintenus si leur état phytosanitaire le permet ou remplacés par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, des voiries, des sentes, ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie et plantés à raison d'au moins un arbre pour 50 m².

Dans les espaces paysagers végétalisés protégés au titre du code de l'urbanisme repérés aux documents graphiques du règlement : en dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article UA-I.2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre.

Dans le périmètre de l'OAP 4

Les espaces paysagers figurant sur le schéma d'aménagement seront impérativement protégés et préservés en pleine terre sauf les parties situées sur les constructions enterrées et consacrées aux infrastructures et circulations (cheminement piéton, vélo, parking...).

II.1.2 – Aspect extérieur

Dans le cas de dispositions architecturales particulières (intégration de systèmes en faveur d'énergies renouvelables et/ou d'architecture bioclimatique) et de recherche contemporaine, les dispositions du présent article pourront être adaptées.

A) Façades (ouverture)

Les façades des constructions seront en aspect enduit avec des ornements et modénatures en béton blanc (Pierre) et autres matériaux nobles en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnels.

Les vitrines des façades commerciales doivent respecter la structure des immeubles et conserver leur trame, elles doivent s'inscrire dans les ouvertures structurelles.

Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables protégés au titre du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques du règlement :

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Les modifications de volumes et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, ou bien si elles sont justifiées par les besoins fonctionnels, elles restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés soit en grandes ouvertures de manière contemporaine soit en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

Dans le périmètre OAP 4

Pour les fenêtres des pièces principales, les percements des baies seront des grandes dimensions. Pour les pièces secondaires, ils seront de proportion verticale.

Les menuiseries devront être en bois (aspect bois) ou alu (aspect métal) ou PVC plaxé de teinte foncée, les ouvertures de grandes baies vitrées sont à favoriser.

Les caissons des volets roulants seront situés à l'intérieur de la construction, non visibles de l'espace public.

Les modénatures et les traitements en façades sont à utiliser pour marquer les baies, les porches et des éléments d'architecture, ils seront en matériau naturel ou béton de couleur ton pierre ou aluminium thermolaqué ou enduit lissé.

Les espaces extérieurs des balcons et terrasses doivent être larges et de profondeur minimum de 1.5 m, ils seront en partie occultés harmonieusement par des éléments verticaux pour filtrer la vue et assurer leur intimité d'une partie de ces espaces sans pour autant créer un obstacle opaque.

Les volumes légers sur toit type « jardin d'hiver habité » doivent s'exprimer en façade et traités en harmonie avec celle-ci.

La conception des constructions et leurs implantations doivent permettre une transparence maximale vers les espaces verts et les arbres remarquables repérés sur le site objet de l'OAP.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

B) Toitures

Les toitures seront à deux ou quatre versants avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur).

Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres.

Les constructions annexes isolées auront une toiture à pente identique à celle de la construction principale, ou seront en toiture terrasse ou à faible pente.

Les toitures des vérandas seront à faible pente ou en terrasse.

La couverture des toitures à pente aura un aspect de tuiles plates de terre cuite.

Les couvertures d'aspect ardoise, zinc ou en verrière sont autorisées à condition que leur utilisation soit justifiée par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

En cas d'extension ou de réfection partielle, la toiture devra s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit :

- par des ouvertures en lucarnes ou similaire,
- par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture peu saillante

Dans le périmètre OAP 4

La toiture est plate. Elle recevra un attique à structure bois.

Les attiques seront un lieu de vie et recevront un traitement végétal de grande qualité qui contribue à la rétention d'eau de pluie. Ils seront accessibles aux résidents.

Les toits pourront être en forme de pente en tuile et zinc.

Les toitures seront ponctuées harmonieusement par des volumes simples de type "jardins d'hiver habités" liaisonnés directement aux logements.

II.1.3 Implantation des constructions et Aménagement des abords

Aménagement du terrain

La configuration du terrain naturel doit être maintenue dans son ensemble. Les exhaussements et affouillements de sol liés à l'implantation des constructions, doivent être réduits au minimum nécessaire à l'adaptation au terrain naturel et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les piscines, enterrées ou non, seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

II.1.3.1 Distances par rapport aux voies publiques ou privées

Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètres.

A l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement n'est imposée que sur l'une des voies. En cas de retrait, la marge de recul sera d'un minimum de 2 mètres.

En cas de retrait graphique de l'alignement repéré sur les documents graphiques, les constructions s'implanteront sur ce retrait, y compris les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile.

En cas d'espaces paysagers protégés au titre du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques imposant l'implantation des constructions au-delà de cette protection.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 17 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande constructible de 17 mètres sont autorisés :

- Les surfaces commerciales à rez-de-chaussée ;
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Les aménagements ou les extensions inférieurs à 30 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantés hors de la bande constructible, en totalité ou en partie) ;
- Les annexes à la construction principale à condition que leur surface n'excède pas 20 m² ;
- Les piscines de plein air.

En cas d'extension d'une construction implantée en totalité en retrait de l'alignement, l'extension pourra se faire :

- Soit à l'alignement de la voie de desserte ;
- Soit avec un retrait ne pouvant être supérieur au retrait de la construction existante.

Dans le périmètre de l'OAP 4

Les constructions s'implanteront librement dans la zone définie selon le document graphique de l'OAP 4, le débord des constructions enterrées est autorisé.

Les constructions s'implanteront de manière à respecter le paysage notamment les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés sur les documents graphiques.

Dans le périmètre de la sous-zone UAa

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 17 mètres.

Dans le périmètre de la sous-zone UAb

Les constructions s'implanteront sur l'alignement graphique repéré sur les documents graphiques ou en retrait des voies et emprises publiques existantes ou des cours communes de 5 mètres minimum. Les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques nouvelles ou en retrait d'un minimum de 5 mètres.

Les constructions s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 30 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande constructible de 30 mètres sont autorisés :

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Les aménagements ou les extensions inférieurs à 30 m² de surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantés hors de la bande constructible, en totalité ou en partie)

Les annexes à la construction principale à condition que leur surface n'excède pas 20 m² ;

Les piscines de plein air.

Dans toute la zone : Prescriptions particulières

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum (sauf en cas de retrait de l'alignement repéré sur les documents graphiques, le retrait devant alors être respecté).

II.1.3.2 Limites séparatives des constructions

Les constructions s'implanteront au moins sur l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune).

Par rapport aux autres limites séparatives, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul sera au moins égale à :

- 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les annexes à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 1 mètre.

La marge de recul pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives constituées par des espaces de desserte privés, les constructions s'implanteront sur la limite séparative sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 2 mètres.

Prescriptions particulières

Les installations et constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif s'implanteront en limite séparative ou en retrait d'un minimum d'1 mètre.

Dans le périmètre de l'OAP 4

Les constructions s'implanteront librement selon la pièce graphique de l'OAP.

II.1.3.3 Distances des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- La distance est égale à la hauteur de la verticale de la façade la plus grande hors attique avec minimum de 6 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 3 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance ou une porte d'accès.

Aucune distance n'est imposée entre une construction principale et ses annexes.

Dans le périmètre de l'OAP n°4

Il n'est pas fixé de règle.

II.1.3.4 Clôture

La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 2 mètres.

En bordure des voies et des espaces publics

Les clôtures seront constituées :

- soit par un mur plein de hauteur de 1,8 m en pierres de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuile.
- soit d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum en pierres de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments plus ou moins à claire-voie de 1 m de couleur sombre doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou au métal peint, en harmonie avec les éléments de clôture.

Les portes de garage seront pleines, en bois ou en métal peint.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront :

- Soit d'aspect bois plein, sur toute la hauteur,
- Soit d'aspect serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou enduit d'une hauteur de 1,5 m ;
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées d'un grillage d'une hauteur de 1,5 m.

Dans le périmètre de l'OAP 4

Il n'est pas fixé de règle.

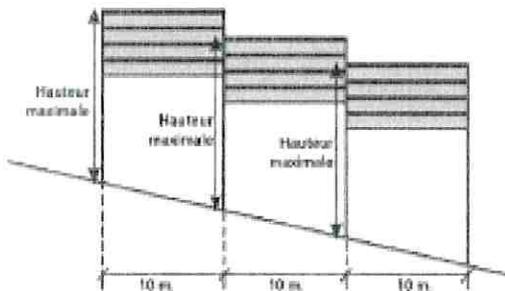
UA II.2 - Densité

II.2.1 Hauteur maximale

Afin de favoriser le respect du sol et des cours d'eau souterrains et pour limiter les mouvements de terre des sites et l'artificialisation, la hauteur maximale des bâtiments mesurée par rapport au terrain naturel tel que prévue dans le règlement du PLU pourra être augmentée de 4 m environ sans modifier le nombre de niveaux autorisé initialement dans le PLU.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel au droit de la construction au point le plus haut, par section de 10 mètres, conformément au schéma ci-dessous.



Dans le secteur UAa hors OAP n°4

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faitage pour les toitures à pente comprise entre 35° et 45° ;
- 9 mètres hors acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°. La hauteur pourra être portée à 13 mètres en cas de dernier étage en retrait d'1,5 mètres minimum.

Dans le périmètre de l'OAP n°4

La hauteur maximale des constructions est fixée à R+3 + Attique. La règle métrique ne s'applique pas. Toutefois, il est autorisé ponctuellement une surélévation au-dessus de l'attique pour marquer un élément d'architecture.

La hauteur se mesure à partir du sol finis de l'opération.

Dans le secteur UA b

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faitage pour les toitures à pente comprise entre 35° et 45° ;
- 8,5 mètres hors acrotère pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°. La hauteur pourra être portée à 12 mètres en cas d'étage type attique en retrait d'1,5 mètres minimum.

Dans toute la zone

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

La hauteur maximale des constructions annexes séparées de la construction principale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage en cas de toiture à deux pentes comprises entre 35° et 45°,
- 2,50 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35°.

Au droit des limites séparatives la hauteur des annexes est limitée à 2,50 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ; toutefois, les pylônes et les antennes relais de téléphonie mobile doivent respecter la hauteur maximale prescrite dans chaque secteur.
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante à condition que la hauteur reste inchangée.

II.2.2 Volumétrie

Dans le secteur UAa

La composition des volumes des constructions devra respecter les règles suivantes : un rez-de-chaussée surmonté de deux niveaux courants avec au-dessus un comble aménageable ou non, ou un étage terrasse en retrait de 1,50 mètres minimum.

Dans le secteur UAb

La composition des volumes des constructions devra respecter les règles suivantes : un rez-de-chaussée surmonté d'un étage avec au-dessus un comble aménageable ou non, ou un étage terrasse en retrait de 1,50 mètres minimum.

Dans le périmètre de l'OAP n°4

Il n'est pas fixé de règle.

II.2.3 Emprise au sol

Dans le secteur UAa

Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UAb

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans toute la zone

Il n'est pas fixé de règle pour :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

La reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol maximale autorisée ci-dessus, à condition de ne pas augmenter l'emprise au sol de la construction

L'aménagement d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

UA II.3 – Stationnement

Les places de stationnement pour les constructions de logements seront aménagées, autant que possible, sur les parcelles, limitant ainsi le stationnement sur les voies publiques.

Par ailleurs, des places de stationnement pourront être mutualisées si elles sont situées à une distance maximum de 200 mètres des logements.

Une partie des places de stationnement (minimum 10%) sera équipée de recharges pour des voitures électriques ou hybrides.

Selon le PDUIF, la norme ne doit pas exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois du taux de motorisation de la commune.

Le nombre de places de stationnement par logement ne doit pas dépasser 2,1 places à Saint-Thibault-des-Vignes.

Le PDUIF prévoit la prescription suivante : à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurant (les gares, les stations de tramway et de T Zen), il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher (SDP).

➤ Stationnement des véhicules motorisés

Logement

Nombre de places de stationnement par logement :

- Une place de stationnement par logement de type T1 et T2
- 1,8 places de stationnement par logement type T3
- Deux places de stationnement par logement de type T4 et T5

Dans le périmètre de l'OAP 4

Nombre de places de stationnement par logement :

- Une place de stationnement par logement de type T1 et T2
- 1,5 places de stationnement par logement type T3
- Deux places de stationnement par logement de type T4 et plus

Hébergement hôtelier

- 0,75 place de stationnement automobile pour une chambre.

Locaux et commerces

- Une place de stationnement automobile pour 55 m² de surface de plancher.
- Dans la sous-zone UAa (partie concernée par le linéaire commercial, transcrit sur le plan de zonage en pointillés violets), aucune règle n'est fixée.

Bureaux

- Une place de stationnement pour 100m² de surface utile.

➤ Stationnement des vélos

Le nombre minimal de places de stationnement des vélos est indiqué dans les dispositions générales (règles communes à toutes les zones urbaines).

Dans le périmètre de l'OAP 4

La réalisation d'emplacement vélos doit se faire à chaque niveau de logements, il est demandé une surface minimum de 1 m² par logement

Chaque bâtiment disposera des locaux vélos et trottinettes de 8 m² minimum à chaque niveau et non en sous-sol, les besoins complémentaires de places de vélos pourront être implantés à rez-de-jardin à l'extérieur sous l'emprise des bâtiments.

III - ÉQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

UA III.1 – Accès et voirie

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cet accès devra se faire par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique ou privée ou cour commune existante).

Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile depuis la voie la desservant. Néanmoins un deuxième accès peut être autorisé lorsque l'unité foncière comporte plus de vingt places de stationnement ou lorsque des circonstances particulières l'exigent (sécurité, établissement recevant du public, ...).

Aucun accès aux riverains ne pourra être autorisé sur la déviation d'agglomération RD 934.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes qui, à la date d'approbation du présent PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

Dans le périmètre de l'OAP n°4 délimité sur les documents graphiques du règlement et présenté en pièce n°4 du dossier de PLU :

Les principes de liaisons définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation seront respectés.

UA III.2 – Réseaux et dessertes

Eau potable

Toute construction ou extension qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement. L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur. Toute installation dont les eaux usées sont autres que domestiques devra se conformer au règlement général d'assainissement. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le réseau collectif, quand il existe, tout en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Un niveau des pluies courantes de 10 mm est à gérer impérativement en infiltration à la source. Si un rejet au réseau est nécessaire, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 L/s/ha. La récupération, le stockage et l'utilisation des eaux pluviales destinées au jardin et/ou à l'habitat sont autorisés selon la réglementation en vigueur.

Ordures ménagères

Toute construction engendrant des déchets ménagers devra avoir un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets, accessible depuis la voie publique.

Dans le périmètre de l'OAP 4

Les locaux des encombrants seront implantés en sous-sol. Les ordures ménagères feront l'objet « d'apport volontaire ». Elles seront récoltées en limite de l'espace public grâce à la mise en place de bacs enterrés dont le dimensionnement sera conforme aux directives des organismes publiques en charge du ramassage des ordures.

Électricité

Le raccordement des constructions aux réseaux électriques devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Gaz

Le raccordement des constructions aux réseaux de gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

Énergie renouvelable

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, ... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Communications électroniques

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.